

## COMUNICADO JURÍDICO

© ADDVERA PARTNERS, S.L.P.

Esta comunicación tiene una finalidad exclusivamente informativa.  
Estamos a su disposición para aclararle cualquier duda.  
Cualquier actuación debe consultarse con nuestros especialistas.

### INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY CATALANA 11/2020, DE 18 DE SEPTIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE CONTENCIÓN DE RENTAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

#### SENTENCIAS 37/2022, DE 10 DE MARZO, Y 57/2022, DE 7 DE ABRIL, DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El BOE del 8 de abril y 12 de mayo de 2022 publica, respectivamente, la [Sentencia 37/2022 del Tribunal Constitucional, de 10 de marzo](#) ("STC 37/2022") y la [Sentencia 57/2022 del Tribunal Constitucional, de 7 de abril](#) ("STC 57/2022"), que declaran la **inconstitucionalidad y nulidad de la mayor parte de los artículos de la Ley 11/2020**, de 18 de septiembre (en adelante, "la Ley"), por considerar ambas STC que la Generalitat de Cataluña **no** tiene competencia para legislar sobre esta materia.

Recordamos que la Ley establecía, básicamente (y con algunas matizaciones y excepciones), que la renta de un contrato de arrendamiento pactado a partir de su entrada en vigor (22/09/2020) relativo a vivienda sita en área de mercado tenso no podía sobrepasar: ni (i) el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, ni (ii) la renta consignada en el último contrato de arrendamiento -actualizada con el Índice de Garantía de Competitividad- si esa vivienda había sido arrendada en los cinco (5) años anteriores a la entrada en vigor de la Ley.

Así, la STC 37/2022 declara **inconstitucionales y nulos** – entre otros - los artículos de la Ley relativos a:

- Las reglas para determinar la renta inicial del alquiler y la determinación del precio de referencia fijado por la Generalitat, los márgenes inferior y superior, etc.
- La actualización de la renta y la repercusión de los gastos generales y de servicios individuales.
- El límite máximo del Índice de Referencia en el arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas.
- Los derechos del arrendatario a pedir al arrendador el reembolso de las cantidades cobradas de más y a ser informado sobre el régimen de contención de rentas en la oferta de arrendamiento.
- El régimen de sanciones por incumplimiento de lo anterior (en cuanto a las infracciones graves).
- La habilitación a la Generalitat de la posibilidad de aplicar coeficientes correctores (hasta un 5%) a la renta.

Y la STC 57/2022 declara, a su vez, **inconstitucionales y nulos** los artículos de la Ley relativos a:

- La consideración de infracción leve el no hacer constar en el Contrato el importe de la renta del Contrato anterior.
- La obligación de ofrecer, antes de iniciar un procedimiento judicial, una oferta de alquiler social a los arrendatarios en situación de exclusión social.
- La obligación de realojo antes de la adquisición del domicilio en determinados supuestos de transmisión de viviendas.

#### SITUACIÓN TRAS LA PUBLICACIÓN DE LAS STC 37/2022 Y STC 57/2022

**Efectos pro futuro:** Según la STC 37/2022, **los efectos de la declaración de inconstitucionalidad serán pro futuro**, por lo que se mantienen en vigor los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad a su publicación en el BOE.

**Nuevos contratos:** La renta del Contrato suscrito a partir del 09/04/2022 ya no estará limitada por el índice de referencia ni por la renta del contrato anterior, prevaleciendo, por lo tanto, **la libertad de pacto**.

No obstante, sigue siendo **obligatorio informar sobre el índice de referencia** en la publicidad y ofertas de viviendas de alquiler y en el contrato de arrendamiento. No hacerlo sigue siendo **infracción leve** sancionada con multa (de 3.000 a 9.000 euros).

#### PERSPECTIVAS

El pasado 01/02/2022, el Consejo de Ministros aprobó el **Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda**, que quiere establecer, para **todo el territorio nacional**, un límite en la renta del alquiler en áreas de mercado de vivienda tensa. Les mantendremos informados sobre la aprobación de dicha Ley y de sus implicaciones.

### JURÍDICO - Novedades 2022

Este comunicado procede de'  
ADDVERA PARTNERS, S.L.P.  
Villarroel, 212 1º 08036 Barcelona  
Tel. +34 934 882 745

Para conocer nuestra política de privacidad, tratamiento de datos personales, y prevención de blanqueo de capitales, pulse, por favor, el enlace <http://addvera.eu/areas/avisos-legales/>

En cualquier momento, puede manifestar su voluntad de no recibir más comunicados de nuestra Firma por medios electrónicos.

Para ello, envíe un e-mail a [addvera@addvera.eu](mailto:addvera@addvera.eu)  
indicando en el asunto "BAJA" o "NO ENVIAR"